

Projekt

z dnia 17 lipca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XLVIII/.../23
RADY GMINY GRÓDEK**

z dnia 28 lipca 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek" stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXV/203/02 Rady Gminy Gródek z dnia 26 kwietnia 2002 r.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gródek.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRÓDEK

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Gródek.

2. Lokale, wchodzące w skład zasobu, przeznaczone są na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin zamieszkujących na terenie gminy Gródek.

§ 2. Ilekroć jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy,
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy,
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 3. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony kwalifikować się będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 175% kwoty najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 125% kwoty najniższej emerytury.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 70% najniższej emerytury.

§ 4. 1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek stawka czynszu może być obniżona według następujących zasad:

- 1) wysokość czynszu zostanie obniżona o 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 40% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie

czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżenie czynszu następuje na zasadach określonych w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 3 oraz:

- 1) zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) które mają udokumentowane zamieszkiwanie na terenie gminy Gródek przez okres co najmniej 5 lat (na dzień złożenia wniosku),
- 3) które nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu,
- 4) które nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

Rozdział 4.

Kryteria doboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 6. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 2) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce, w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub złym stanem technicznym.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 7. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Wójta Gminy Gródek.

2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań. Zamiana lokali mieszkalnych, w obrębie mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali oraz zgody Wójta Gminy Gródek.

3. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłużeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie na dokonanie zmiany najemcy.

4. Zamiana może również polegać na zaproponowaniu przez Gminę Gródek lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

5. Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy Gmina Gródek posiada warunki do jej realizacji i za zgodą Wójta Gminy Gródek.

6. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek.

7. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 3 ust. 1 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 3 ust. 2 w przypadku zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 8. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek powinna złożyć wniosek o najem lokalu lub najem socjalny w Urzędzie Gminy Gródek. Wniosek powinien w szczególności zawierać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania,
- 2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Uwzględnia się tu osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów,
- 4) określenie typu lokalu, którego wniosek dotyczy,
- 5) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, Wójt Gminy Gródek wezwie wnioskodawcę do uzupełnienia wyznaczając dodatkowy termin. Niedotrzymanie podanego terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 9. 1. Do rozpatrywania i załatwienia wniosków o najem lokali upoważniony jest Wójt po uprzednim zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Gródek w formie zarządzenia.

3. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeniach zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,
- 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowanego lokalu.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 10. 1. Wójt Gminy Gródek może zawrzeć umowę najmu z osobami, które po śmierci lub opuszczeniu przez najemcę pozostały w lokalu, jeżeli są jego dziećmi, rodzicami, przysposobionymi lub innymi, wobec których najemca miał obowiązek alimentacyjny, oraz osobami, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, pod warunkiem łącznego spełnienia poniższych warunków:

- 1) spełnia kryteria dochodowe określone w § 3 niniejszej uchwały,
- 2) wnosi na bieżąco opłaty związane z najmem lokalu,
- 3) utrzymuje lokal w należytych stanie technicznym nie zakłócając porządku domowego,
- 4) do momentu śmierci lub opuszczenia lokalu przez najemcę zamieszkiwał z nim co najmniej 3 lata.

§ 11. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Wójt Gminy Gródek wzywa te osoby do opróżnienia i opuszczenia bezprawnie zajmowanego lokalu, wyznaczając termin do przekazania przedmiotu najmu.

§ 12. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w § 11 mają obowiązek uiszczać odszkodowanie, wynikające z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

§ 13. Po bezskutecznym upływie terminu na opuszczenie lokalu, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 14. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwiają samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 15. 1. Lokale, składające się na mieszkaniowy zasób Gminy Gródek mogą być przeznaczone na realizację zadań, które zawarte są w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, przeznaczone mogą być lokale spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych.

2. Lokali określonych w ust. 1 nie poddaje się kryteriom w sprawie zasad wynajmowania lokali.

3. Wydzielenie lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek, o których mowa w ust. 1, a także uchYLENIE ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy Gródek.

4. Przeznaczenie lokalu na realizację zadania, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej oraz zawarcie umowy najmu następować będzie na podstawie decyzji Wójta Gminy Gródek, na wniosek kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gródku.

Rozdział 10.

Postanowienie końcowe.

§ 16. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dostosowując prawo miejscowe do obowiązującej ustawy. Proponowana uchwała dotyczy wprowadzenia nowej uchwały zmieniającej aktualnie obowiązującą uchwałę Nr XXXV/203/02 Rady Gminy Gródek z dnia 26 kwietnia 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek, która nie była zmieniana i aktualizowana od lat.